Bostadsrättsföreningen Atlas

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Atlas

Org.nr: 769635-5945

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

rJgJJs4CTbe-rkeyoNC6-e

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Atlas, 769635-5945, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Krokslätt GA:18, Göteborg Krokslätt GA:19, samt Göteborg Krokslätt GA:26. Gemensamhetsanläggningen Krokslätt GA:18 ändamål är att förvalta garageinfart, garageport, köryta och brandport. Gemensamhetsanläggningen Krokslätt GA:19 ändamål ät att förvalta parkeringsgarage. Gemensamhetsanläggningen Krokslätt GA:26 är för att förvalta dagvattenledning och fördröjningsmagasin.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Christian Ståhlfors	2026
Ledamot	Anna Ström	2026
Ledamot	Lena Hallberg	2026
Ledamot	Leon Hermansson Larsson	2026
Suppleant	Isabella Khalkhali	2026
Suppleant	Jasmine Jadebond	2026
Suppleant	Jonas Särnblom	2026
Suppleant	Tilde Ahlner	2026

Revisor	
Auktoriserad revisor	Sebastien Argillet
	Frejs Revisorer AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Sebastian Ahlbäck och Karl Druid.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 33:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 146 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 2021, vilket innebär att fastigheten är befriad från fastighetsavgift till och med år 2036. Fastighetens adresser är Ebbe Lieberathsgatan 14 A-D och Falkenbergsgatan 4 A-F .

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt, 10 förråd samt 67 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	82	35	9

Total tomtarea:	11 729	kvm
Total bostadsarea:	8 661	kvm
Total lokalarea:	280	kvm
Total garagearea:	1 005	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Skepsis AB	49	36 mån	2029-03-19
Natus Transport AB	87	36 mån	2027-11-01
Xiaolu AB	77	36 mån	2027-01-04
NordDesign Sverige AB	67	36 mån	2027-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband & TV	Telia
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Mätning Vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Kiona & Swerör
Serviceavtal dörrautomatiker	Certego

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 166 235 kr (158 582 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (120 088 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under räkenskapsåret 2025 saknade föreningen en aktuell underhållsplan. En ny underhållsplan har upprättats under 2026.

Föreningen gör en stadgeenlig avsättning för kommande års underhåll med ett belopp motsvarande minst 35 kr/kvm boarea för föreningens hus. Avsättningen år 2025 uppgår till 312 760 kr vilket motsvarar 36 kr/kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Montering av brytskydd på dörrar	2024
Inköp av 600 filter	2024
Utökning av laddplatser	2023
Installation av Parakey till övernattningslägenhet	2023
Montering av brytskydd på dörrar	2023
Förstärkning av tre dörrar	2023
Installation av kameraövervakning	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 21 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (2024 skedde 22 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 9 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 11 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 237 medlemmar.
39 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
43 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Avgifter
Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan start 2021-07-01.
Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2026-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV (Telia Triple Play).
Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten för lägenheter och lokaler samt elförbrukning för laddplatser. Debitering sker utifrån faktisk förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	8 125	8 063	7 949	7 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-955	-990	-458	411
Förändring av underhållsfond	313	193	191	0
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 950	2 009	2 544	3 291
Sparande, kr/kvm	227	210	286	361
Soliditet, (%)	79	79	78	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	702	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	75	75	76	78
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	632	632	632	632
Lokalhyra kr/kvm	2 445	2 407	2 173	1 819
Driftkostnad, kr/kvm	287	287	278	264
Energikostnad, kr/kvm	125	127	121	115
Ränta, kr/kvm	237	227	165	112
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	36	36	36	36
Skuldsättning, kr/kvm	11 611	11 817	12 073	12 414
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 370	13 607	13 902	14 295
Räntekänslighet, (%)	18.98	19	20	21
Snittränta, (%)	2.04	1.92	1.37	0.9

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm samt avsättning till underhållsfond i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 955 140 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 3 218 231 kr. Vänder man tillbaka denna kostnadsposten uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 2 263 091 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	444 020 000	598 188	- 340 622	- 990 360
Disposition enligt föreningsstämma			-990 360	990 360
Avsättning till underhållsfond		312 760	-312 760	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 955 140
Vid årets slut	**444 020 000**	**910 948**	**- 1 643 742**	**- 955 140**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 1 330 982
Årets resultat före fondändring	- 955 140
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 312 760
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	**- 2 598 882**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 2 598 882
Totalt	**- 2 598 882**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	7 200 052	7 193 076
Övriga rörelseintäkter	*3*	924 576	869 650
Summa rörelseintäkter		**8 124 628**	**8 062 726**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-3 027 527	-3 141 253
Övriga kostnader	*5*	-328 004	-322 638
Personalkostnader	*6*	-158 492	-150 607
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-3 218 231	-3 192 385
Summa rörelsekostnader		**-6 732 254**	**-6 806 883**
RÖRELSERESULTAT		**1 392 374**	**1 255 843**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 586	19 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 366 100	-2 265 871
Summa finansiella poster		**-2 347 514**	**-2 246 203**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-955 140**	**-990 360**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-955 140**	**-990 360**
ÅRETS RESULTAT		**-955 140**	**-990 360**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	557 712 151	560 904 536
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	232 618	258 464
Summa materiella anläggningstillgångar		**557 944 769**	**561 163 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**557 944 769**	**561 163 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 860	10 609
Övriga fordringar		429 150	309 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	481 889	467 938
Summa kortfristiga fordringar		**922 899**	**787 733**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	748 331	1 458 093
Summa kassa och bank		**748 331**	**1 458 093**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 671 230**	**2 245 826**
SUMMA TILLGÅNGAR		**559 615 999**	**563 408 826**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 020 000	444 020 000
Underhållsfond		910 948	598 188
Summa bundet eget kapital		**444 930 948**	**444 618 188**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 643 742	-340 622
Årets resultat		-955 140	-990 360
Summa fritt eget kapital		**-2 598 882**	**-1 330 982**
SUMMA EGET KAPITAL		**442 332 066**	**443 287 206**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*13 , 14*	95 244 875	57 002 750
Summa långfristiga skulder		**95 244 875**	**57 002 750**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**95 244 875**	**57 002 750**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13*	20 553 750	60 851 250
Förskott från kunder		89 418	89 418
Leverantörsskulder		170 859	552 852
Skatteskulder		0	378 758
Övriga skulder		29 762	14 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	1 195 269	1 231 699
Summa kortfristiga skulder		**22 039 058**	**63 118 870**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**22 039 058**	**63 118 870**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**559 615 999**	**563 408 826**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 392 374	1 255 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 218 231	3 192 385
Summa		**4 610 605**	**4 448 229**
Erhållen ränta		18 586	19 668
Erlagd ränta		-2 366 100	-2 265 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 263 091**	**2 202 025**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		45 900	-122 444
Förändring av rörelseskulder		-963 378	37 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 345 613**	**2 116 827**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förväv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-60 851 250	-60 851 250
Upptag av nya lån		58 795 875	58 299 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 055 375**	**-2 551 500**
Årets kassaflöde		**-709 762**	**-434 673**
Likvida medel vid årets början		**1 458 093**	**1 892 766**
Likvida medel vid årets slut		**748 331**	**1 458 093**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 475 937	5 475 938
Hyror lokaler	684 652	674 036
Hyror p-platser/garage	999 553	993 027
Övriga objekt	39 910	50 075
Totalt årsavgifter och hyror	**7 200 052**	**7 193 076**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	39 808	29 648
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	44 300	45 400
Vatten	241 091	216 814
El	86 586	0
Debiterad fastighetsskatt	63 241	99 848
Överlåtelseavgifter	34 984	29 253
Övriga intäkter	29 126	63 247
Kommunikation	385 440	385 440
Totalt övriga rörelseintäkter	**924 576**	**869 650**

I posten "Övriga intäkter" ingår det under 2025 13 679 kr avseende vidarefakturering till hyresgäst, samt 15 153 kr i pantsättningsavgifter. I posten 2024 ingår det 41 950 kr avseende vidarefakturering till hyresgäst.

Posten "El" avser intäkter hänförliga till debitering av elförbrukning via IMD i laddplatser.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	483 915	455 721
Uppvärmning	401 848	494 453
Vatten och avlopp	362 053	311 438
Avfallshantering	96 195	77 676
Teknisk förvaltning	519 069	508 651
Serviceavtal	101 560	105 133
Besiktningskostnader	6 304	15 740
Systematiskt brandskyddsarbete	19 159	18 405
Snöröjning	9 073	43 832
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 964	17 488
Kommunikationskostnader	385 372	350 475
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 745	6 600
Försäkringar	63 002	62 049
Samfälligheter	252 501	221 916
Förbrukningsmaterial	3 292	3 007
Fastighetsskatt	139 240	170 000
	2 861 292	**2 862 583**
Reparationer		
Hiss	9 597	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 950
Lokaler	3 427	1 768
Vattenskador	48 151	74 243
Övrigt	5 159	1 875
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 285	6 577
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 885	1 408
VA & sanitet, installationer	49 975	19 750
Värme, installationer	312	29 054
Ventilation, installationer	1 469	3 696
El, installationer	0	10 272
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 975	2 990
	166 235	**158 582**
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	29 375
Ventilation, installationer	0	90 713
	0	**120 088**
Totalt fastighetskostnader	**3 027 527**	**3 141 253**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	277 361	265 707
Revision	19 782	19 124
Tele och post	14 446	11 252
Självrisker vid skada	0	10 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	10 500	0
Jurist- och advokatkostnader	0	7 889
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	549
Bankkostnader	2 492	4 015
IT-tjänster	2 698	2 552
Övriga externa kostnader	726	1 050
Totalt övriga kostnader	**328 004**	**322 638**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	120 600	114 600
Sociala kostnader	37 892	36 007
Totalt personalkostnader	**158 492**	**150 607**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 192 385	3 192 385
Inventarier, maskiner och installationer	25 846	0
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**3 218 231**	**3 192 385**

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	383 086 320	383 086 320
Mark	188 991 580	188 991 580
Pågående nyanläggningar	0	516 928
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-516 928
Utgående anskaffningsvärden	**572 077 900**	**572 077 900**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 173 364	- 7 980 979
Årets avskrivning på byggnader	- 3 192 385	- 3 192 385
Utgående avskrivningar	**-14 365 749**	**-11 173 364**
Utgående redovisat värde	**557 712 151**	**560 904 536**
Varav		
Byggnader	368 720 571	371 912 956
Mark	188 991 580	188 991 580
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	243 600 000	225 200 000
Taxeringsvärde mark	55 324 000	68 800 000
	298 924 000	**294 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	285 000 000	277 000 000
Lokaler	13 924 000	17 000 000
	298 924 000	**294 000 000**

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	128 060 000	128 060 000
Summa:	**128 060 000**	**128 060 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	258 464	0
Årets anskaffningar	0	258 464
Utgående anskaffningsvärden	**258 464**	**258 464**
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 25 846	0
Utgående avskrivningar	**- 25 846**	**0**
Utgående redovisat värde	**232 618**	**258 464**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	106 983	94 752
Förutbetalda kostnader	374 906	373 186
Summa	**481 889**	**467 938**

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	748 331	1 458 093
Summa	**748 331**	**1 458 093**

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 553 750	60 851 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	95 244 875	57 002 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**115 798 625**	**117 854 000**

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	Löst	0,78 %	0	19 297 250
Fastighetslån SEB	2027-03-28	1,21 %	18 730 250	19 297 250
Fastighetslån Nordea	Löst	3,09 %	0	20 130 500
Fastighetslån SHB *	2026-03-30	0,90 %	19 136 250	19 703 250
Fastighetslån SHB	2028-03-30	1,19 %	19 136 250	19 703 250
Fastighetslån Nordea	Löst	3,09 %	0	19 722 500
Fastighetslån Nordea	2030-03-20	3,32 %	18 942 875	0
Fastighetslån Nordea	2027-03-17	2,93 %	19 722 500	0
Fastighetslån Nordea	2029-03-21	3,21 %	20 130 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			**115 798 625**	**117 854 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 553 750	-60 851 250
			95 244 875	**57 002 750**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet lades om hos Handelsbanken till 2,89% ränta och med villkorsändringsdag 2027-03-30

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	16 701	14 233
Förutbetalda intäkter	832 956	865 057
Upplupna revisionsarvoden	19 950	19 049
Upplupna kostnader	171 112	182 753
Summa	**1 195 269**	**1 231 699**

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Christian Ståhlfors
Ordförande

Anna Ström
Ledamot

Lena Hallberg
Ledamot

Leon Hermansson Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB
Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 13:57

SENT BY OWNER:
qendresa shabani · 28.04.2026 15:49

DOCUMENT ID:
rkeyoNC6-e

ENVELOPE ID:
rJgJJs4CTbe-rkeyoNC6-e

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Atlas.pdf
17 pages

SHA-512:
382c21f375242fd851716ef2f941bc16de8114e0ba448f5
79ab836a4e75b71518471a79d39a1ebd2243a021b5d6e
11a03b9fe700fb7ddd66f3ec9352c8a14c39

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARL LEON HERMANSSON LARSSON	**Signed**	**28.04.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/06/29)**
	Authenticated	28.04.2026 16:02	Low	
LENA HALLBERG	**Signed**	**28.04.2026 18:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/11/02)**
	Authenticated	28.04.2026 17:49	Low	
ANNA HELENE STRÖM	**Signed**	**30.04.2026 09:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/07/13)**
	Authenticated	30.04.2026 09:09	Low	
CHRISTIAN STÅHLFORS	**Signed**	**30.04.2026 13:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/07/04)**
	Authenticated	30.04.2026 13:38	Low	
Sébastien Hans Maurice Ar gillet	**Signed**	**30.04.2026 13:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/05/07)**
	Authenticated	30.04.2026 13:56	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Atlas
Org.nr 769635-5945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Atlas för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Atlas för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2026-04-30

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

